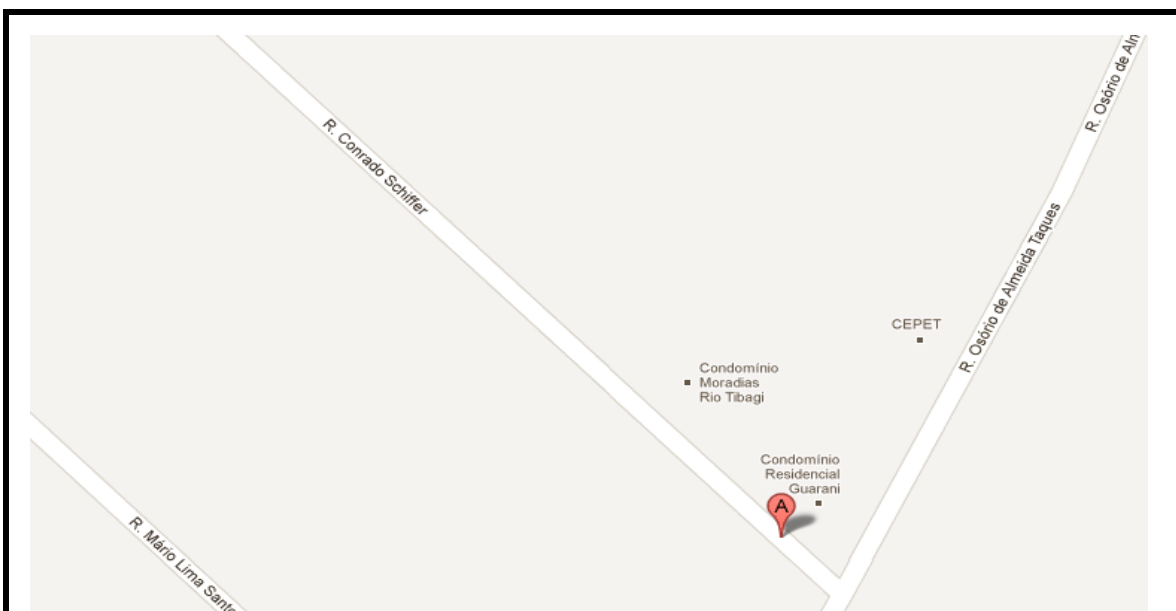


LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391



ENDEREÇO: Rua Conrado Scheffer, 20, Apto 401, Bloco 02, Conjunto Residencial Guarani - Estrela - Ponta Grossa/PR.

INTERESSADO: Carlos Leandro Peixoto



VALOR DA AVALIAÇÃO (R\$)	VALOR DO LAUDO (R\$)	IDADE DO IMÓVEL
R\$ 160.000,00	R\$ 400,00	08 anos

LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391

1 – NOME DO INTERESSADO: Carlos Leandro Peixoto

2 - NOME DO PROPRIETÁRIO:

3 – DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO:

Rua Conrado Schiffer, 20 - Conjunto Residencial Guarani

BAIRRO

Estrela

CIDADE:

Ponta Grossa

UF

PR

4 – LOCAL DE SITUAÇÃO

TOPOGRAFIA NO TRECHO

Plano

TRÁFEGO NO TRECHO

Médio

5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

OCUPAÇÃO

<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial
<input type="checkbox"/>	Comercial
<input type="checkbox"/>	Industrial

ACABAMENTO

<input type="checkbox"/>	Baixo
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio
<input type="checkbox"/>	Alto

DEMOGRÁFICO

<input type="checkbox"/>	Baixo
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio
<input type="checkbox"/>	Alto

MELHORAMENTOS PUBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de gás	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede telefônica	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de esgotos	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação públ.	<input checked="" type="checkbox"/>	Passeio	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede águas

INFRAESTRUTURA URBANA E OUTROS (distâncias: A - até 500 m / B - de 500 a 1.000 m / C - superior a 1.000 m / D - não se aplica)

<input type="checkbox"/>	Metrô	<input type="checkbox"/>	Correio	<input type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Indústrias
<input type="checkbox"/>	Ônibus	<input type="checkbox"/>	Hospital	<input type="checkbox"/>	Clubes	<input type="checkbox"/>	Igreja
<input type="checkbox"/>	Escola	<input type="checkbox"/>	Escola superior	<input type="checkbox"/>	Shopping Center	<input type="checkbox"/>	Praia

6 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA

Plana

FORMATO

Regular

CONSISTÊNCIA

Seca

FRENTE (m)

LATERAL DIR. (m)

LATERAL ESQ. (m)

FUNDOS (m)

ÁREA TOTAL (m²)

7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EDIFICAÇÃO

PAVIMENTOS

UNIDADES/PAVIMENTO

SUB-SOLOS

ESTRUTURA

Alvenaria

COBERTURA

Laje

ESQUADRIAS FACHADA

Madeira e Metálica

LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391

INFRAESTRUTURA

<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Play-ground	<input type="checkbox"/>	Quadra poliesp..	<input type="checkbox"/>	Sauna	<input type="checkbox"/>	Salão de jogos
<input type="checkbox"/>	Salão de festas	<input type="checkbox"/>	Lavanderia colet.	<input checked="" type="checkbox"/>	Jardins	<input type="checkbox"/>	Antena parab.	<input type="checkbox"/>	Sistema telefonia
<input type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>	Vigilância eletr.	<input type="checkbox"/>	Gerador	<input type="checkbox"/>	Sala de ginástica	<input type="checkbox"/>	Depósito individ.

ACABAMENTOS E OUTROS DETALHES

FACHADA

Pintura Acrílica.

ÁREA EXTERNA

Pintura Acrílica

HALL DE ENTRADA SOCIAL

Pintura Acrílica, piso cerâmico e laje.

HALL DE ENTRADA SOCIAL DO PAVIMENTO

Pintura Acrílica, piso cerâmico e laje.

HALL DE SERVIÇO DO PAVIMENTO

Pintura Acrílica, piso cerâmico e laje.

IDADE APARENTE/ESTADO DE CONSERVAÇÃO (ruim / regular / bom)

IDADE APARENTE	ESTADO CONSERVAÇÃO (ÁREA SOCIAL)	ESTADO CONSERVAÇÃO (ÁREA SERVIÇO)
08 anos	Bom	Bom

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL (dependências/divisão interna/características gerais)

02 Dormitórios, 01 suite, sala de estar/jantar, cozinha, sanitário social, área de serviço e 01 vaga de garagem.

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO

<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio inferior	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio comercial	<input type="checkbox"/>	Médio superior	<input type="checkbox"/>	Alto
--------------------------	-------	--------------------------	----------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	------

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

<input type="checkbox"/>	Ruim	<input type="checkbox"/>	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom
--------------------------	------	--------------------------	---------	-------------------------------------	-----

PROBLEMAS IDENTIFICADOS

OBSERVAÇÕES SOBRE ÁREA DE CONSTRUÇÃO (divergências/ampliações/outras)

As áreas do imóvel foram obtidas através da matrícula n.º.: 48.162 do 1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR.

REFORMA/CONSTRUÇÃO (serviços executados e a executar/percentual de execução/outras)

ÁREA ÚTIL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL	VAGAS
68,71	92,71	0,609%	1

LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391**9 – DESCRIÇÃO RESUMIDA DE ACABAMENTOS****SALAS:** Pintura acrílica, piso cerâmico, laje.**DORMITÓRIOS:** Pintura acrílica, piso cerâmico, laje.**BANHEIROS / LAVABO:** Azulejos até o teto, piso cerâmico, laje.**COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO:** Azulejos até o teto, piso cerâmico, laje.**10 – DESCRIÇÃO RESUMIDA ACESSÓRIOS E OUTROS****PADRÃO METAIS SANITÁRIOS:** Médio**ARMÁRIOS (ÁREA SOCIAL):** Médio**ARMÁRIOS E GABINETES (BANHEIROS E LAVABO):** Médio**ARMÁRIOS E GABINETES (COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO):** Médio**11 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL****11.1 – RESIDÊNCIAS ISOLADAS OU TERRENOS VAGOS**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (R\$/m ² de área de terreno)	VALOR TOTAL DO TERRENO (R\$)
VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO (R\$/m ² de área construída)	VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)
VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL (R\$/m ² de área construída)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)

11.2 – APARTAMENTOS

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL (R\$/m ² de área útil ou total)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$)
2.300,85	160.000,00

12 – COMENTÁRIOS FINAIS**A – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:**

O imóvel se localiza em bairro de classe média da cidade de Ponta Grossa/PR.

B – FATOR DE LIQUIDEZ ADOTADO E JUSTIFICATIVA:

A região onde o imóvel se localiza possui mais de 50.000 habitantes.

A loja BM Sua Casa responsável pela solicitação se localiza na mesma cidade do avaliando.

C - NÍVEL DE ATIVIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIAO (tipo de empreendimento / padrão construtivo):

Médio

D - PROJETOS/EMPREENDIMIENTOS RELEVANTES NA REGIÃO:

Não identificamos nenhum projeto ou empreendimento relevante na região.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391

14 - CONSIDERAÇÕES SOBRE RISCO AMBIENTAL RESIDENCIAL OU COMERCIAL

Uso do Imóvel: Residencial

14.1 - Atividades desenvolvidas no imóvel

Sim	Não	Inconclusivo	
	x		Há uma indústria instalada no imóvel?
		x	Já existiu alguma indústria neste imóvel?
		x	Existe ou existiu alguma indústria vizinha ao imóvel?
		x	* O imóvel ou alguma propriedade vizinha é ou já foi usada por atividades que contenham fontes de contaminação?

Aspectos relevantes:

(*) tais como posto de combustível, oficina mecânica, galvanoplastia, gráfica, lavanderia/tinturaria, bota-fora, lixão, ferro-velho, recebimento e armazenamento de resíduos domésticos, indústria e de entulhos.

14.2 - Geração, deposição e armazenamento de substâncias potencialmente poluidoras

Sim	Não	Inconclusivo	
		x	São ou foram gerados efluentes líquidos no imóvel?
		x	São ou eram descartados efluentes líquidos diretamente ao solo?
		x	São ou eram descartados efluentes líquidos em sistemas de drenagem de águas pluviais ou em redes de esgoto?
		x	** Existem atualmente ou existiram no imóvel tanques de armazenamento de combustíveis e/ou produtos químicos?

Aspectos relevantes:

(**) não incluindo efluentes sanitários e águas pluviais.

14.3 - Vestígios de contaminação

Sim	Não	Inconclusivo	
		x	Existem ou existiram no interior do imóvel manchas (solo, drenos, telhados, pisos, paredes, etc.)?
		x	Ocorreu alguma explosão ou incêndio no imóvel?
		x	Existe ou existiu algum poço, nascente ou mina d'água para abastecimento da propriedade?
		x	O imóvel está situado em áreas suscetíveis a enchentes, furacões, terremotos que comprometem o imóvel ou suas proximidades?
		x	A água foi considerada contaminada por algum órgão ambiental ou de saúde?

Aspectos relevantes:

14.4 - Ações governamentais no imóvel

Sim	Não	Inconclusivo	
		x	Existe qualquer pendência jurídica ou administrativa, ligada a um vazamento ou possibilidade de vazamento de substâncias tóxicas ou de produtos de petróleo, envolvendo os proprietários ou ocupantes do imóvel?
		x	Já foi realizada qualquer avaliação ambiental no imóvel que tenha indicado a presença de substâncias tóxicas ou derivados do petróleo?
		x	O imóvel está em áreas ambientais onde há existência de espécies ameaçadas ou em extinção?
		x	Existe na vizinhança do imóvel qualquer empreendimento listado no cadastro de áreas contaminadas da CETESB?

Aspectos relevantes:

14.5 - Conclusão

<i>Suspeito de Contaminação</i>		<i>Isento de Contaminação</i>	x	<i>Situação Inconclusiva</i>
---------------------------------	--	-------------------------------	---	------------------------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391

12 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação objetivou a determinação do valor para venda e compra, para fins de Garantia Hipotecária do imóvel em questão.

A signatária, inscrita no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declara por seus profissionais responsáveis, manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções n.º 205 e n.º 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653-2 enquadrando-se o mesmo no nível de precisão normal, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- c) investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;
- d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- e) análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

ELO ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA.



Flávio Anselmo Genari Mendonça

CREA: 0682583325/D

CPF.: 066953448-09

SÃO PAULO, 12 DE JULHO DE 2012.

13 - INFORMAÇÕES DO ACOMPANHAMENTO DA VISTORIA

Nome Completo:	Carlos
Telefone:	42 3235-2139 / 9114-2499 / 9146-3346
Data da Vistoria:	10/07/2012
Horário da Vistoria:	11:30 horas

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Localização	Fator Padrão Construtivo	Fator andar	Fator Área	Fator Transposição	Fator Esquina	FS (Fator de correção)	V.U.Final
1	R\$ 2.285,71	0,90	1,00	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	0,90	R\$ 2.057,14
2	R\$ 1.777,78	0,90	1,20	1,00	1,000	1,20	1,000	1,000	1,30	R\$ 2.311,11
3	R\$ 1.764,04	0,90	1,20	1,00	1,000	1,20	1,000	1,000	1,30	R\$ 2.293,26
4	R\$ 2.207,79	0,90	1,20	1,00	1,000	1,20	1,000	1,000	1,30	R\$ 2.870,13
5	R\$ 2.191,78	0,90	1,00	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	0,90	R\$ 1.972,60

NÃO PREENCHER OS CAMPOS EM AMARELO

amostra pior > 1; amostra melhor <1

amostra igual = 1

respeitando-se os limites - menor fator 0,5 / maior fator 1,5

ideal é coletar amostras onde os valores não sejam maiores que 20%

Média = R\$ 2.300,85

limite superior: R\$ 2.651,34

limite inferior: R\$ 1.950,36

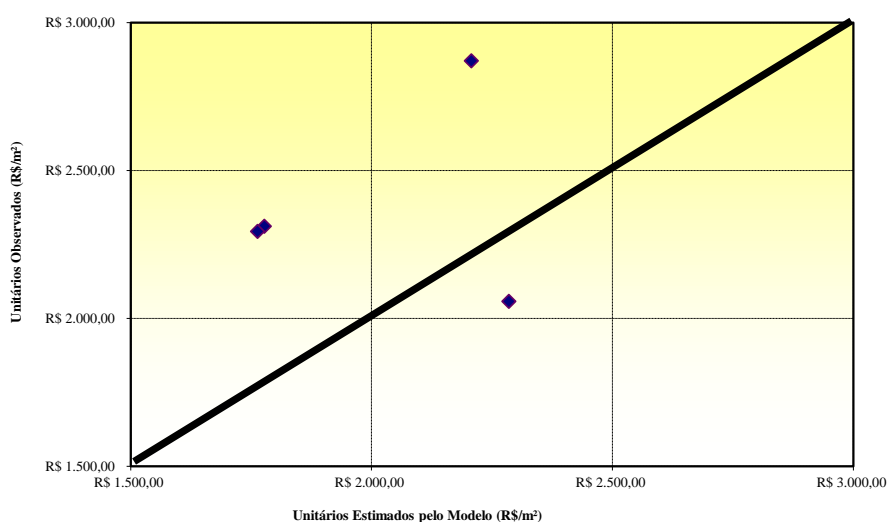
média: R\$ 2.158,53

desvio padrão: R\$ 350,49

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DO IMÓVEL	
Área construção (m²)	68,71
Valor unitário homogeneizado da construção (R\$/m²)	2.300,85
Valor total da construção (R\$)	158.091,33
VALOR DE NEGOCIAÇÃO	R\$ 160.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 112.000,00

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



ELEMENTOS COMPARATIVOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA "

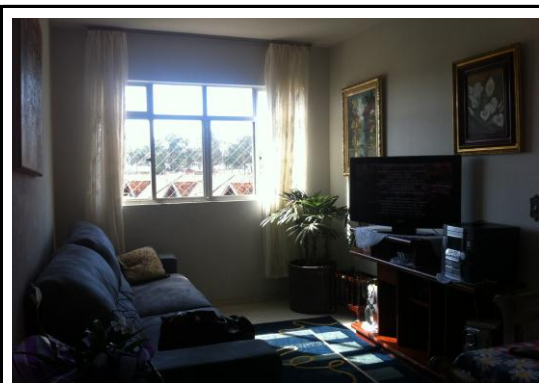
foto	Amostra n.º	1		Código			Data:	12/07/2012		
	Empreendimento:	Edifício Guarani								
	Endereço:	Rua Conrado Schiffer, 20 - Apto 704 - BI 03 - 7º Andar								
	Bairro:	Estrela			Cidade:	Ponta Grossa		UF:	PR	
	Fonte/ telefone:	JB Ribas Imóveis - Luciane - 42 3222-7070					Idade aparente :	ano		
	Tipo:	Padrão de construção:			Estado de conservação					
	Terreno (m2)	Testada			Área Construída(m2)					
	Área útil (m2)	70.000			Área comum(m2)			Área total(m2)		
	N.º dormitório	3		N.º suíte	1		N.º vagas	1		Status oferta
	Preço de venda	R\$ 160.000,00		R\$/ m² construção		R\$/ m² construção		R\$ 2.285,71		
	Obs.:									
	foto	Amostra n.º	2		Código			Data:	12/07/2012	
Empreendimento:										
Endereço:		Rua Afonso Pena - 456 - 3º Andar								
Bairro:		Estrela			Cidade:	Ponta Grossa		UF:	PR	
Fonte/ telefone:		Giama Corretora - Élisson - 42 3028-0789					Idade aparente :	ano		
Tipo:		Padrão de construção:			Estado de conservação					
Terreno (m2)		Testada			Área Construída(m2)					
Área útil (m2)		90.000			Área comum(m2)			Área total(m2)		
N.º dormitório		3		N.º suíte			N.º vagas	1		Status oferta
Preço de venda		R\$ 160.000,00		R\$/ m² construção		R\$/ m² construção		R\$ 1.777,78		
Obs.:		Sem elevador.								
foto		Amostra n.º	3		Código			Data:	12/07/2012	
	Empreendimento:	Edifício Campidoglio								
	Endereço:	Rua Estados Unidos - 2º Andar								
	Bairro:	Centro			Cidade:	Ponta Grossa		UF:	PR	
	Fonte/ telefone:	Base Forte Imóveis - Adriano - 42 3219-7777					Idade aparente :	ano		
	Tipo:	Padrão de construção:			Estado de conservação					
	Terreno (m2)	Testada			Área Construída(m2)					
	Área útil (m2)	89.000			Área comum(m2)			Área total(m2)		
	N.º dormitório	2		N.º suíte			N.º vagas	1		Status oferta
	Preço de venda	R\$ 157.000,00		R\$/ m² construção		R\$/ m2 construç		R\$ 1.764,04		
	Obs.:	Com elevador.								
	foto	Amostra n.º	4		Código			Data:	12/07/2012	
Empreendimento:										
Endereço:		Rua Quinze de Novembro,360 - 5º Andar								
Bairro:		Centro			Cidade:	Ponta Grossa		UF:	PR	
Fonte/ telefone:		Castelli Imóveis - Joel - 42 3027-3131 / 9938-6619					Idade aparente :	ano		
Tipo:		Padrão de construção:			Estado de conservação					
Terreno (m2)		Testada			Área Construída(m2)					
Área útil (m2)		77.000			Área comum(m2)			Área total(m2)		
N.º dormitório		2		N.º suíte			N.º vagas	1		Status oferta
Preço de venda		R\$ 170.000,00		R\$/ m² construção		R\$/ m2 construç		R\$ 2.207,79		
Obs.:		Com elevador.								
foto		Amostra n.º	5		Código			Data:	12/07/2012	
	Empreendimento:	Conjunto Residencial Guarani								
	Endereço:	Rua Conrado Schiffer, 20								
	Bairro:	Estrela			Cidade:	Ponta Grossa		UF:	PR	
	Fonte/ telefone:	Classica Imóveis - Victor - 42 3225-1015					Idade aparente :	ano		
	Tipo:	Padrão de construção:			Estado de conservação					
	Terreno (m2)	Testada			Área Construída(m2)					
	Área útil (m2)	73.000			Área comum(m2)			Área total(m2)		
	N.º dormitório	2		N.º suíte			N.º vagas	1		Status oferta
	Preço de venda	R\$ 160.000,00		R\$/ m² construção		R\$/ m2 construç		R\$ 2.191,78		
	Obs.:									

LAUDO DE AVALIAÇÃO – UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N.º 391

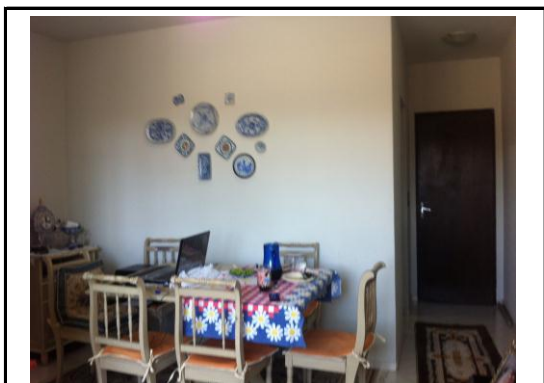
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA



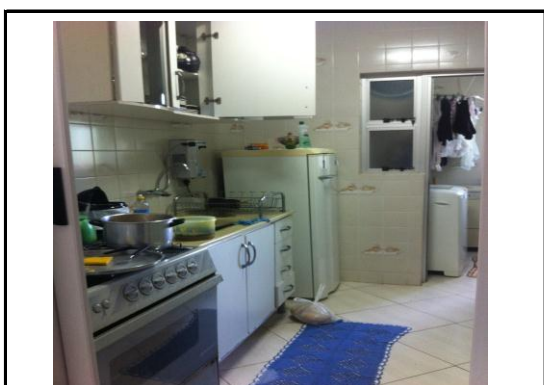
VISTA DA SALA DE ESTAR



VISTA DA SALA DE JANTAR



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA DA COZINHA



VISTA DO SANITÁRIO SOCIAL